

**Gemeinde Schwarmstedt  
Bebauungsplan Nr. 40  
„Am Bornberg II“  
mit örtlicher Bauvorschrift**

**Zusammenfassende  
Erklärung**

gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

## 1. Einleitung

Dem Bebauungsplan ist eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen

- über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40 „Am Bornberg II“ liegt im Ortsteil Schwarmstedt auf der Nordseite der Straße „Am Bornberg“. Das Plangebiet ist rd. 3,3 ha groß.

**Ziel** des Bebauungsplans sind rd. 35 Wohngrundstücke für Einfamilienhäuser.

**Zweck** des Bebauungsplans ist die Deckung des Wohnbedarfs in Schwarmstedt.

Der Teil des Plangebiets, der für die Wohngrundstücke vorgesehen ist, wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die Versiegelung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt.

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine neue Haupteerschließung am Nord- und Ostrand sowie zwei Stichwege.

Zur Eingrünung der Wohngrundstücke sind an der West- und Ostseite Pflanzstreifen geplant. Zur Gliederung des Wohngebiets ist die Verlängerung des Grünzugs aus dem Wohngebiet „Am Bornberg“ ins Plangebiet vorgesehen.

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt entwickelt.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Bestandserfassung der Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt wurden die Biotoptypen nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand März 2011, NLWKN, kartiert. Die anderen Umweltschutzgüter wurden auf der Grundlage der Auswertung allgemein verfügbarer Fachdaten und sonstiger vorliegender Kenntnisse beschrieben und bewertet. Die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft wurden nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Herausgeber: Niedersächsischer Städtetag, Hannover, 8. Ergänzte Aufl. 2008) beurteilt.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB wurden Beeinträchtigungen der Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes ermittelt. Die Fläche im Plangebiet, auf der die Wohngrundstücke geplant sind, wird als Acker genutzt. Durch den Bebauungsplan wird eine versiegelbare Fläche von rd. 16.600 m<sup>2</sup> zugelassen, die bei einer Grundflächenzahl von 0,25 und den geplanten Erschließungswegen entsteht.

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung aller Belange in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Zur Minimierung des Verlustes von Boden und Bodenfunktionen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur möglichst geringen Versiegelung des Bodens.

- Die Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.
- Die Festsetzung von Grünflächen und von nicht überbaubaren Flächen dient der Minimierung, der Vermeidung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und des Schutzgutes Landschaftsbild.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts werden durch die Bereitstellung der erforderlichen Flächenwerte aus dem Ausgleichspool der Samtgemeinde Schwarmstedt ausgeglichen. Die Gemeinde hat dazu mit der Samtgemeinde eine vertragliche Vereinbarung getroffen. Eine Festsetzung der Ausgleichsflächen und –maßnahmen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Andere Belange des Umweltschutzes werden nicht beeinträchtigt. Das „Allgemeine Wohngebiet“ ist zwar im Hinblick auf das Schutzgut „Mensch“ eine schutzbedürftige Nutzung. Im Plangebiet entstehen keine Beeinträchtigungen. Auch aus der Umgebung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Aus der **Öffentlichkeit** sind im Aufstellungsverfahren eine Äußerung aus der frühzeitigen Beteiligung und eine Stellungnahme aus der öffentlichen Auslegung eingegangen. In der Äußerung ging es um die geplante Erschließung von der Straße „Am Bornberg“ aus. Die Äußerung wurde weitgehend nicht berücksichtigt, da die äußere Erschließung bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Am Bornberg“ festgelegt wurde.

In der Stellungnahme aus der öffentlichen Auslegung ging es um die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des BoGart Pflanzencenters durch die heranrückende Wohnbebauung. Zur Berücksichtigung der darin vorgebrachten Bedenken hat die Gemeinde in Abstimmung mit dem BoGart Pflanzencenter die Lärmsituation durch ein schalltechnisches Gutachten untersuchen lassen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auf der Grundlage der mit dem Betriebsinhaber abgestimmten Betriebsbeschreibung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) am Rand der nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksfläche im WA eingehalten werden.

Die Beteiligung der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** hat folgendes ergeben:

**Landkreis Soltau-Fallingb.:** Dem Landkreis geht es im Wesentlichen um die Frage der Entwicklung der Wohngrundstücke aus dem Flächennutzungsplan, ausreichende Ausgleichsmaßnahmen, die Sicherung des externen Ausgleichs sowie den Brandschutz und den Immissionsschutz. Äußerung und Stellungnahme wurden weitgehend berücksichtigt.

Die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in ihren Äußerungen (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB) keine Bedenken vorgetragen.

### **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei den anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist zunächst die sog. „Nullvariante“ zu prüfen, d. h. der Verzicht auf die Schaffung zusätzlicher Wohngrundstücke. Bei dem Bedarf an Wohngrundstücken in Schwarmstedt würde der Verzicht auf die Planung dazu führen, dass Einwohner(innen) aus Schwarmstedt wegziehen müssten, um ihren Wohnbedarf zu decken.

Das möchte die Gemeinde auf jeden Fall vermeiden. Deshalb wurde die „Nullvariante“ verworfen.

Das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt für eine Wohnbebauung ausgewiesen. Eine Entwicklung an anderer Stelle scheidet daher für die Gemeinde aus.

Schwarmstedt, den 23. Juni 2014

gez. Schiesgeries

Siegel

gez. Gehrs

---

Bürgermeister

---

Gemeindedirektor